

<b>Verwaltungsvorlage</b>	Sichtvermerk der Kämmerei		
<b>Nr. 0882/17WP/2018</b>	Der Bürgermeister		
Ressort und AZ. 52-2 He Datum: 18.04.2018	Der Bürgermeister		
Ressortleiter: Reeh	Lotz		
<b>Gewerbegebiete; Entwicklung des Gewerbegebietes "Hellrain" in Dillenburg-Manderbach</b>			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	TOP
Nichtöffentlich	23.04.2018	Magistrat	
Öffentlich	26.04.2018	Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	
Öffentlich	17.05.2018	Stadtverordnetenversammlung	

### Sach- und Rechtslage:

Es wird auf die verschiedenen vorangegangenen Vorlagen zum Thema Gewerbegebiete in Dillenburg Bezug genommen. Zuletzt wurde das potentielle Gewerbegebiet „Hellrain“ im Stadtteil Manderbach am 29.06.2017 mit der Vorlagennummer 0404/17WP/2017 behandelt.

In dieser Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde beschlossen:

1. Das Verfahren zur Umsetzung des Gewerbegebietes „Hellrain“ in Manderbach soll wieder aufgenommen werden.
2. Die Erweiterung des Umlegungsgebietes wurde beschlossen und bezieht sich auf die komplette Plankarte 1.

Damit in 2018 die Entwicklung des Gewerbegebietes vorangetrieben werden kann, wurden für das Haushaltsjahr 2018 weitere Finanzmittel in Höhe von rd. 600.000,00 € eingestellt.

Um eine bessere Aussagefähigkeit über die zu erwartenden Kosten zu erhalten, wurde eine Fortschreibung des Wertgutachtens aus dem Jahr 2005 bei dem Gutachterausschuss des Lahn-Dill-Kreises in Auftrag gegeben.

### Wertgutachten

In der Fortschreibung des Gutachtens wurde die zukünftige Gewerbefläche einschließlich der Ausgleichsflächen in Plankarte 1 beurteilt. Das Gutachten schließt mit einem Wert von 38,00 €/m<sup>2</sup> für das zukünftige Gewerbegebiet. Diese Absenkung des Wertes von ursprünglich 43,00 €/m<sup>2</sup> hat Auswirkungen auf den Einwurfswert und den Zuteilungswert.

Der Einwurfswert reduziert sich von damals 7,00 € auf 6,70 €/m<sup>2</sup> und der Zuteilungswert reduziert sich von 11,50 € auf 11,00 €/m<sup>2</sup>.

Das Amt für Bodenmanagement Marburg empfiehlt den Einwurfswert von 7,00 €/m<sup>2</sup> beizubehalten. Dies hätte den Vorteil, dass der bereits gefasste Beschluss nur um die noch zu erwerbenden Flächen der Ausgleichsflächen erweitert werden muss. Würde der Ankauf nun auf 6,70 €/m<sup>2</sup> reduziert werden, müsste die Beteiligung aller betroffenen Eigentümer wiederholt werden.

#### Gewerbeflächenverkauf:

Im Wertgutachten wird von einem Verkaufspreis von 38,00 €/m<sup>2</sup> für die zukünftige Gewerbefläche ausgegangen.

Bei einer Gewerbefläche von 15,98 ha würde der maximale Verkaufserlös rd. 6 Mio. € betragen. Die übrigen Flächen können nicht verkauft werden, da es sich entweder um Ausgleichsflächen oder Verkehrsflächen handelt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der empfohlene Verkaufspreis von 38,00 €/m<sup>2</sup> vermutlich nicht der tatsächlich am Markt erzielbare Preis ist, da die Nachbarkommunen den Gewerbelandpreis stellenweise subventionieren und dadurch günstiger anbieten.

Beispielsweise war kürzlich der Presse zu entnehmen, dass die Stadt Haiger weiterhin ihre Gewerbeflächen auf der Kalteiche für 34,00 €/m<sup>2</sup> bewirbt.

Ausgehend von 34,00 €/m<sup>2</sup> würde sich ein Verkaufserlös bei einem vollständigen Verkauf der Flächen von rd. 5,4 Mio. € ergeben.

#### Kosten des Gewerbegebietes je nach Umsetzungsbeschluss:

- Ankauf der zukünftigen Gewerbeflächen einschließlich der Verkehrsflächen:

Ein Erwerb von rd. 17,28 ha privaten Grundstücken im zukünftigen Gewerbegebiet würde die Stadt bei 7,00 €/m<sup>2</sup> mithin rd. 1,2 Mio. € kosten.

- Ankauf der Ausgleichsflächen:

Sowohl in der Plankarte 1 als auch in der Plankarte 2 befinden sich Ausgleichsflächen für das zukünftige Gewerbegebiet. Fraglich ist, ob die Ausgleichsflächen auch unter den neuen Bedingungen des Gutachtens ebenfalls durch die Stadt erworben werden sollen oder nicht.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen die Ausgleichsflächen der Plankarte 1 nach wie vor mit in die Umlegung aufzunehmen und zu erwerben. Der Ankaufswert der Flächen richtet sich nach dem Ankaufswert der Gewerbeflächen in Höhe von 7 €/m<sup>2</sup>, da diese Ausgleichsflächen den späteren Gewerbeflächen und den Verkehrsflächen zugeordnet sind.

Der Erwerb der Ausgleichsflächen von rd. 9,11 ha innerhalb der Plankarte 1 kostet bei 7,00 €/m<sup>2</sup> mithin rd. 0,64 Mio. €

Für die Ausgleichsflächen in der Plankarte 2 sollte der Bodenrichtwert in Höhe von 1,05 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Diese Ausgleichsflächen sind räumlich von dem übrigen Gebiet getrennt und haben daher nicht den erhöhten Wert. In der Umlegung können diese Flächen nicht berücksichtigt werden, sodass nur ein privatrechtlicher Ankauf auf freiwilliger Basis möglich ist. Der Ankauf wird sich hier über einen längeren Zeitraum erstrecken.

Der Erwerb der Ausgleichsflächen von rd. 18,1 ha innerhalb der Plankarte 2 kostet bei 1,05 €/m<sup>2</sup> mithin rd. 0,2 Mio. €. Es besteht seitens der Stadt zwar keine Verpflichtung diese Flächen zu erwerben, es wird aber an dieser Stelle nochmal ausdrücklich erwähnt, dass der Grundstücksbesitz außerordentlich wichtig für die Umsetzung der Pflegemaßnahmen ist. Eine Überwachung der Nutzungs- und Pflegevorschriften auf Privatflächen ist nahezu unmöglich.

- Verfahrenskosten:

Die Kosten für das Verfahren, Bauleitplanung u. Vermessung betragen rd. 0,4 Mio. €.

- Einbringung von städtischen Grundstücken:

Durch die Einbringung von derzeit rd. 5 ha städtischen Grundstücken ergibt sich eine Reduzierung der Kosten für den Ankauf der Flächen von 0,35 Mio. €. Auch im Bereich der Ausgleichsflächen innerhalb der Plankarte 2 sind bereits Flächen im städtischen Besitz, sodass hier ebenfalls eine geringfügige Reduzierung der Kosten für den Ankauf der Flächen vorliegt.

- Kosten der Erschließung:

Für die Erschließung (Kanal, Straße und Regenrückhaltebecken) werden anhand der bereits dargelegten Vorlage Kosten von rd. 5,1 Mio. € (Kostenstand 2018) prognostiziert. Die Erschließungskosten für die Wasserversorgung betragen nach Angaben der Stadtwerke rd. 0,25 Mio. €.

### Gesamtkosten

In der nachfolgenden Kostenübersicht wird von einem kompletten Erwerb ausgegangen. Da es auch Eigentümer in dem Gewerbegebiet mit privaten Flächen mit Zuteilungsanspruch gibt, können diese Flächen auch nach der Umlegung in Privatbesitz bleiben. Eine genauere Aussage zu dem Flächenerwerb kann erst nach der Einleitung des Verfahrens getroffen werden. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass die Geldleistungen für den Grunderwerb im Umlegungsverfahren erst nach Abschluss des Verfahrens fällig werden und im Vorfeld regelmäßig nur mit Abschlagszahlungen gearbeitet wird.

Grunderwerb der Gewerbe- inkl. Verkehrsflächen	1,2	Mio. €
Ausgleichsflächen Plankarte 1	0,64	Mio. €
Ausgleichsflächen Plankarte 2	0,2	Mio. €
Verfahrenskosten	0,4	Mio. €
Erschließungskosten	5,1	Mio. €
Erschließungskosten Stadtwerke für die Wasserversorgung	0,25	Mio. €
Kosten für die Umwelt und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen bei mindestens 5,00 €/m <sup>2</sup> Gewerbefläche	0,8	Mio. €
	<hr/>	
	8,59	Mio. €
abzüglich der Einbringung von städtischen Flächen	0,35	Mio. €
	<b>8,24</b>	<b>Mio. €</b>

### Weiteres Vorgehen:

Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung könnten die Anhörung der Eigentümer in der Erweiterungsfläche und die Erörterung mit den Eigentümern im derzeitigen Umlegungsgebiet erfolgen.

Ferner würde der Magistrat als Umlegungsstelle den Umlegungsbeschluss gem. § 47 BauGB von 2005 ändern. Dies wird erforderlich, da anders als in 2004 alle Ausgleichsflächen der Plankarte 1 in die Umlegung mit einbezogen werden sollen. Zusätzlich wäre es in diesem Jahr möglich ein Teil der Grundstücke durch die sog. Vorwegnahme zu erwerben. Möglich ist dies, wenn ein Eigentümer bereits zum jetzigen Zeitpunkt seine Fläche abgeben möchte. Nach § 76 BauGB würden diese Grundstücke dann aus der Verteilungsmasse herausfallen.

Nach Abschluss der genannten Schritte, kann über den Zeitplan eine Aussage getroffen werden.

Die Umlegung würde dann in Etappen umgesetzt. Begonnen würde mit dem Erschließungsabschnitt 1 und den Ausgleichsflächen innerhalb der Plankarte 1. Je nach verfügbaren Haushaltsmitteln und Bedarf nach Gewerbeflächen würde die Umlegung dann auf die Erschließungsabschnitte 2 und 3 ausgeweitet.

Für das Haushaltsjahr 2019 müssen weitere benötigte Mittel für den Ankauf der Grundstücke und die Erschließung eingeplant werden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Magistrat nimmt die vorgenannten Ausführungen zur Kenntnis und verweist die Vorlage zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Bauwesen und Umwelt.
2. Der Ausschuss für Bauwesen und Umwelt nimmt die vorgenannten Ausführungen zur Kenntnis und empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den unter 3. genannten Beschluss.
3. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die vorgenannten Ausführungen zur Kenntnis und beschließt:

Der Magistrat als Umlegungsstelle wird beauftragt, die Entwicklung des Gewerbegebietes „Hellrain“ im Stadtteil Manderbach fortzusetzen.

- Der Magistrat wird beauftragt, den Umlegungsbeschluss aus dem Jahr 2005 zu erweitern und die Ausgleichsflächen innerhalb der Plankarte 1 mit in die Umlegung einzubeziehen.
- Der Magistrat wird ermächtigt, mögliche Grundstücksübernahmen vor der Umlegung und im Rahmen der Vorwegnahme nach § 76 BauGB durchzuführen.
- Der Magistrat wird ermächtigt den Grunderwerb für 7 €/m<sup>2</sup> innerhalb der Plankarte 1 (Gewerbe-/ Verkehrs- und Ausgleichsflächen) einzuleiten.
- Der Magistrat wird ermächtigt den Grunderwerb für die Ausgleichsflächen innerhalb der Plankarte 2 einzuleiten und die Grundstücke zu marktüblichen Preisen in den nächsten Jahren sukzessive zu erwerben.
- Der Verkaufspreis der künftigen Gewerbeflächen wird nach dem Umlegungsverfahren festgelegt.